

Obrazac 18.
IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-106/2023

Dužnik (ime i prezime/tvrtka ili naziv, OIB, adresa/sjedište):

LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ulica fra Luje Maruna 11, OIB:
63000822820

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 20.12.2024.g. DO
19.03.2024.g.

1. U ovom izvještajnom razdoblju dostavljena mi je od strane ranijeg zakonskog zastupnika dodatna dokumentacija dužnika, i to:

- Sporazum o reguliranju međusobnih prava i obveza, sklopljen između LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o., kao prodavatelja, i društva SIMPLY CONNECT d.o.o., kao kupca, dana 28.12.2022.g.
- Aneks Sporazumu o reguliranju međusobnih prava i obveza, sklopljen dana 17.03.2023.g.

Navedenim Sporazumom ugovoreno je, pored ugovorene cijene iz čl.3. Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 29.12.2022.g., dodatna obveza kupca na ime kupoprodajne cijene za nekretnine upisane u k.o. Podotočje, zk.ul.br. 937, k.č.br. 30/1, k.č.br. 31/1, k.č.br.31/13 i k.č.br. 32/1.

Naime, odredbom čl.4. Sporazuma kupac se obvezao isplatiti prodavatelju i 25% razlike između iznosa ostvarenog prodajom stanova u dvije zgrade izgrađene na česticama upisanima u zk.ul.937, k.o. Podotočje i isplaćenog iznosa 200.000,00 EUR na žiro račun društvu Raiffeisenbank Mittlere Sudoststeirmark egen.

Također, kupac se je istim Sporazumom obvezao dovršiti izgradnju zgrade, a prodavatelj pribaviti podneske o povlačenju ovrha br. Ovr-859/17 , Ovr-567/2018 i Ovr-43/2020.

Aneksom Sporazumu o reguliranju međusobnih prava i obveza od 17.03.2023.g. ugovorne strane su utvrdile da prodavatelj nije ispunio svoju obvezu pribavljenja podnesaka o povlačenju ovrha br. Ovr-859/17 , Ovr-567/2018 i Ovr-43/2020, te je kupac sam podmirio tražbine radi povlačenja prijedloga za ovrhu.

U čl.1.4. Aneksa se navodi da je kupac sklopio Ugovor o pristupu dugu s ovrhovoditeljem u predmetu Ovr-567/2018, kojim se obvezao podmiriti tražbinu u iznosu od 180.838,76 EUR, te je temeljem tog ugovora preuzeo tražbinu od ovrhovoditelja.

Nadalje, u čl.1.5. Aneksa se navodi da je kupac podmirio tražbinu ovrhovoditelja u predmetu Ovr-859/2017 u iznosu od 5.000,00 EUR.

Također, Aneksom je regulirano da obveza kupca za isplatom prodavatelju 25% razlike između iznosa ostvarenog prodajom stanova u zgradi izgrađenoj na česticama upisanima u zk.ul.937, k.o. Podotočje i isplaćenog iznosa 200.000,00 EUR dopijeva u roku od 15 dana od uknjižbe prava vlasništva posljednjeg prodanog stana, te da će ugovorne strane u daljnjih 8 dana od isteka 15 dana utvrditi međusobna potraživanja uzimajući u obzir navedeni iznos razlike, troškove kupca za dovršetak izgradnje i iznose kojima je kupac podmirio tražbine ovrhovoditelja, sve detaljno opisano u čl.3. Aneksa Sporazuma.

Pravo vlasništva glede nekretnina označenih kao k.č.br. 30/1 i k.č.br. 32/1, koje u naravi predstavljaju stambenu zgradu sa 8 stanova, je uknjiženo za korist društva SIMPLY CONNECT d.o.o. prije otvaranja predmetnog stečajnog postupka, te su iste otpisane iz zkul.937. i etažirane.

Od tih 8 stanova, 2 stana su prodana.

Nekretnina označena kao k.č.br. 31/1 i k.č.br. 31/13, također u naravi predstavljaju stambenu zgradu sa 8 stanova, ali ta zgrada još nije niti dovršena, pa stoga niti etažirana.

Obzirom da nisu svi stanovi prodani još uvijek nije dospjela obveza kupca za isplatom prodavatelju 25% razlike između iznosa ostvarenog prodajom stanova u zgradi izgrađenoj na česticama upisanim u zk.ul.937, k.o. Podotočje i isplaćenog iznosa 200.000,00 EUR, pa se stoga nisu ostvarili uvjeti za upućivanje poziv kupcu na ispunjenje navedene obveze utvrđene odredbom čl.4. Sporazuma, a niti su ostvareni uvjeti za poziv kupca na obračun međusobnih potraživanja sukladno čl.3. Aneksa Sporazuma.

2. Nadalje, u ovom izvještajnom razdoblju Zemljišnoknjižni odjel Velika Gorica, Općinskog suda u Velikoj Gorici je udovoljio zemljišnoknjižnom prijedlogu društva SIMPLY CONNECT d.o.o. i proveo upis uknjižbe prava vlasništva glede nekretnina upisanih u k.o. Podotočje, zk.ul.br. 937, k.č.br. 31/1 i k.č.br. 31/13, livada i vrt, ukupne površine 954 m², za korist predlagatelja.

Napominjem, da je sud uknjižio pravo vlasništva za korist društva SIMPLY CONNECT d.o.o. prvenstveno iz razloga što je u čl.6. Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 29.12.2022.g. sadržana tabularna izjava, kojom je prodavatelj dopustio kupcu upis uknjižbe prava vlasništva glede predmetne nekretnine.

Prilikom prijave tražbina društvo SIMPLY CONNECT d.o.o. je istaknulo izlučni zahtjev na način da je glede navedenih nekretnina dostavilo ranijem stečajnom upravitelju Zoranu Ostoviću Obavijest o izlučnom pravu dana 28.12.2023.g..

Glede postavljenog izlučnog zahtjeva izlučni vjerovnik mi je dodatno dostavio:

- izvornik Ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljen između LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o., kao prodavatelja, i društva SIMPLY CONNECT d.o.o., kao kupca, dana 29.12.2022. godine,
- dokaz o podmirenju kupoprodajne cijene u iznosu od 200.000,00 EUR sukladno odredbi čl.3.st.2. Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 29.12.2022.g. uplatom navedenog iznosa društvu Raiffeisenbank Mittlere Sudoststeirmark egen dana 07. studenoga 2022.g.

Također, obavila sam uvid u ovršni predmet Ovr-52/2024, koji se sada vodi pred Naslovnim sudom radi ovrhe nad stečajnom masom, a kojeg je inicijalno pokrenulo društvo Raiffeisenbank (pravni prednik društva Raiffeisenbank Mittlere Sudoststeirmark egen) protiv društva LBM GRADNJA d.o.o. (pravni prednik stečajnog dužnika) pred Općinskim sudom u Velikoj Gorici sa prijedlogom za ovrhu od 26. listopada 2012.g. radi naplate 556.817,82 EUR-a.

Uvidom u ovršni predmet utvrđeno je da je Raiffeisenbank Mittlere Sudoststeirmark egen podneskom od 09. siječnja 2023.g. povukao prijedlog za ovrhu, a do čega je došlo nakon što mu je društvo SIMPLY CONNECT d.o.o. uplatilo iznos od 200.000,00 EUR dana 07. studenoga 2022.g.

Napominjem, da sam o svemu gore navedenom izvijestila vjerovnike na Skupštini održanoj dana 13. studenog 2024.g.

U međuvremenu je izlučni vjerovnik podnio sudu zahtjev za brisanjem zabilježbe otvaranja stečajnog postupka pod brojem Z-1318/2025 od 14. veljače 2025.g. (prvotno upisana pod brojem Z-5744/2024) glede nekretnina za koje je istaknuo izlučni zahtjev, te me je sud pozvao na očitovanje o tom zahtjevu.

Stoga sam se podneskom očitovala da temeljem navedene dokumentacije i pregleda ovršnog predmeta proizlazi da je SIMPLY CONNECT d.o.o. u cijelosti ispunio svoje ugovorne obveze iz Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 29.12.2022.g., pa da stoga ne vidim zapreku za udovoljenje zahtjevu izlučnog vjerovnika od 06. ožujka 2025.g.

3. Dio stečajne mase - stan broj 4 (E-4), površine 110,77 m², koji se nalazi u nekretnini upisanoj u zk.ul.817, kč.br. 30/3, kuća broj 116 u Gornjem Podotočju, i dalje bez pravnog temelja koristi Marina Mlinarić i njezin sin Mihael Ježovit.

Sukladno odluci donijetoj na Skupštini vjerovnika održanoj dana 13. studenog 2024.g. pozvana je gđa. Marina Mlinarić na sklapanje Ugovora o najmu stana uz mjesečnu najamninu od 400,00 EUR.

Nakon dugotrajnih pregovora, usuglašen je ugovor sukladno odluci od 13. studenog 2024.g., te smo radi sklapanja i solemnizacije ugovora pristupili kod javne bilježnice dana 23. prosinca 2024.g.

Tijekom pregovora sam saznala da je Mihael Ježovit prije otvaranja stečajnog postupka glede predmetnog stana sklopio Predugovor o kupoprodaji stana sa LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o. i isplatio kaparu u iznosu od 6.750,00 EUR, te su pogrešno smatrali da im to daje pravo korištenja stana bez naknade i pravo prvokupa glede predmetnog stan a.

Nakon što im je javna bilježnica rastumačila ugovor, koji je gđi. Mlinarić prethodno bio poslan na mail i od njene strane putem elektronske poruke prihvaćen, odustali su od sklapanja, jer iz razloga što ne žele plaćati najam veći od Miroslava Jakšića i Bojane Jakšić, iako su već predujmili najamninu za tekući mjesec.

Nakon toga su me tražili sklapanje ugovora o najmu uz mjesečnu najamninu u iznosu od 150,00 EUR i podmirenje režijskih troškova od strane najmoprimaca.

O navedenom sam elektronskim putem obavijestila sve stečajne vjerovnike, te tražila da se očituju jeste li suglasni sa sklapanjem Ugovora o najmu u solemniziranom obliku sa Marinom Mlinarić i Mihaelom Ježovitom, na rok od 6 mjeseci uz mjesečnu najamninu u iznosu od 150,00 EUR i podmirenje režijskih troškova od strane najmoprimaca.

Kako nisam dobila suglasnost vjerovnika, obavijestila sam o tome Marinu Mlinarić i ponovno je pozvala na sklapanje Ugovora o najmu, uz najamninu od 400,00 EUR mjesečno, ali se je ista oglušila na poziv i njena kćerka Klaudija Ježovit samoinicijativno počela plaćati na račun svaki mjesec iznos od 150,00 uz navođenje "Najamnina za Marinu Mlinarić i Mihaela Ježovita".

Stoga ću posebnim podneskom podnijeti sudu prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika, a radi donošenja odluka o pokretanju novih parničnih postupaka u svezi okolnosti navedenih u ovoj točki Izvješća.

4. U parničnom postupku br. P-1375/2024 pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, koji se vodi po tužbi odvjetnika Željka Jurića protiv LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o. u stečaju radi utvrđenja tražbine održano je pripremno ročište dana 16. siječnja 2025.g.

Tužitelj je na tom ročištu zatražio prekid tog postupka do pravomoćnog okončanja postupka koji se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, pos.br. Povrv-1302/2024.

Prije održavanja ročišta punomoćnik tuženika je dostavio u predmet podnesak u kojem je detaljno elaborirao neosnovanost tražbine, jer se ista temelji na troškovima u postupcima u kojima tužitelj nije uspio sa zahtjevima i žalbama.

Naime, postupak koji se vodio pred Općinskim sudom u Velikoj Gorici pod brojem Ovr-329/2023 je pravomoćno obustavljen, te su sve predbilježbe i zabilježbe koje su bile upisane za korist tužitelja glede nekretnina tuženika brisane, žalba na Rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu pod br. Povrv-2066/2023 od 07. rujna 2023. je također odbijena, kao i prijedlozi zemljišnoknjižnih upisa navedeni u toč. IV. ove žalbe

Međutim, sud je ipak donio rješenje o prekidu postupka.

Tuženik je uložio žalbu protiv rješenja o prekidu postupka, jer odluka u postupku koji se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod poslovnim broj Povrv-1302/2024 ne predstavlja prethodno pitanje u ovom postupku budući je navedeni postupak usmjeren na isplatu, te za ishod može imati samo ukidanje ili održavanje na snazi platnog naloga sadržanog u Rješenju o ovrsi javnog bilježnika, te kako je tražbina tužitelja u ovom postupku neosnovana.

5. U parničnom postupku br. P-917/2024, koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu po tužbi odvjetnika Željka Jurića protiv LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o. u stečaju i dr, radi pobijanja pravnih radnji dužnika održano je pripremno ročište dana 21. siječnja 2025.g. , a budući da prethodni postupak nije zaključen na ročištu glavne rasprave održanom dana 14. studenoga 2024.g.

Na navedenom ročištu je sud utvrdio vrijednost predmeta spora u iznosu od 475.00,00 EUR, te je odredio izvođenje dokaza građevinskim vještačenjem radi utvrđenja tržišne vrijednosti stečajne mase dužnika.

Prije održavanja ročišta tužitelj je podneskom od 16. siječnja 2025.g. zatražio i prekid tog postupka do pravomoćnog okončanja postupaka koji se vode pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, pos.br. Povrv-2066/2023 (novi broj: Povrv-1302/2024), Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl.br. P-1375/2024 te Općinskim sudom u Velikoj Gorici, Stalna služba u Ivanić-Gradu pod posl.br. P-28/2023.

Kako mu sud nije udovoljio prijedlogu, već je donio rješenje o izvođenju dokaza građevinskim vještačenjem radi utvrđenja tržišne vrijednosti stečajne mase dužnika i pozvao ga na uplatu dijela predujma troškova vještačenja, tužitelj je podneskom od 27. veljače 2025.g. tražio produljenje tog roka navodeći kao razlog da postoji mogućnost mirnog rješenja sudskih postupaka između stranaka.

Tužitelj mi se zasada nije javio radi mirnog rješenja tekućih sporova.

6. Ovršni predmet koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod brojem Ovr-52/2024 radi prodaje stečajne mase se i dalje nalazi kod Vrhovnog suda RH radi rješavanja sukoba nadležnosti, kojeg je izazavao Naslovni sud.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. NEKRETNINE

Dužnik je vlasnik nekretnina upisanih u Općinski sud u Velikoj Gorici, ZK odjel Velika Gorica, k.o. Podotočje, i to:

1. Nekretnina upisanih u zk.ul.772, kč.br. 31/11, kuća broj 122 A u Gornjem Podotočju:

a) stan broj 2, dvosobni stan u prizemlju, površine 54,51 m², s pripadcima: spremište u podrumu oznake SP3, parkirališno mjesto, oznake PM2 netto korisne površine 3,13 m², i vrt stana 2 netto korisne površine 33,70 m², upisan kao Suvlasnički dio: 1826/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

Stan je u posjedu dužnika.

b) stan broj 3, četverosobni dvoetažni stan na I. katu i u potkrovlju površine 94,72 m², s pripadcima: spremište u podrumu oznake SP1 i parkirališno mjesto, oznake PM3 netto korisne površine 3,13 m², 3. Suvlasnički dio: 3174/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3).

Stan je u posjedu dužnika.

Glede navedenih nekretnina u zemljišnoj knjizi su upisana slijedeća razlučna prava:

- temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Velikoj Gorici posl.br. Ovr-1461/12 od 09.11.2012. zabilježena je ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom;
- temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Velikoj Gorici posl.br. Ovr-1965/15 od 19.10.2015. zabilježena je ovrha;
- temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Velikoj Gorici posl.br. Ovr-859/17-9 od 27.06.2017. zabilježena je ovrha ;
- temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Velikoj Gorici posl.br. Ovr-567/2018-3 od 28.08.2018. zabilježena je ovrha.

2. Nekretnina upisanih u zk.ul.817, kč.br. 30/3, kuća broj 116 u Gornjem Podotočju:

a) etažno vlasništvo (E-2), stan broj 2, trosobni u prizemlju površine 67,28 m², s pripatkom spremište u podrumu, parkirališno mjesto površine 3 m² i vrt površine 42,17 m²

Stan je u bespravnom posjedu Rate Stojanovića.

b) etažno vlasništvo (E-3), stan broj 3, četverosobni dvoetažni na 1. katu i u potkrovlju površine 110,77 m², pripatkom spremište u podrumu i parkirališno mjesto 3 m²

Stan je u posjedu Miroslava Jakšića temeljem Ugovora o najmu, sklopljenog dana 18.12.2024.g.

c) etažno vlasništvo (E-4), stan broj 4, četverosobni dvoetažni na 1. katu i u potkrovlju površine 110,77 m², s pripatkom spremište u podrumu, parkirališno mjesto površine 3 m².

Stan je u posjed Marine Mlinarić i Mihaela Ježovita, te će uskoro biti sklopljen Ugovor o najmu.

Glede navedenih nekretnina u zemljišnoj knjizi su upisana slijedeća razlučna prava:

- temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Velikoj Gorici posl.br. Ovr-1461/12 od 09.11.2012. zabilježena je ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom;
- temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Velikoj Gorici posl.br. Ovr-1965/15 od 19.10.2015. zabilježena je ovrha;
- temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Velikoj Gorici posl.br. Ovr-859/17-9 od 27.06.2017. zabilježena je ovrha ;
- temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Velikoj Gorici posl.br. Ovr-567/2018-3 od 28.08.2018. zabilježena je ovrha.

3. Nekretnine upisane u zk.ul. 785, kč.br. 31/14, kč.br. 31/15 i kč.br. 31/16, u naravi zemljišta: livada i vrt, ukupne površine 1890 m²

Glede navedene nekretnine u zemljišnoj knjizi su upisana slijedeća razlučna prava:

- temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Velikoj Gorici posl.br. Ovr-859/17-9 od 27.06.2017. zabilježena je ovrha ;
- temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Velikoj Gorici posl.br. Ovr-567/2018-3 od 28.08.2018. zabilježena je ovrha.

2. Prihodi i troškovi stečajnog postupka

Prihodi po osnovi najмова	1.300,00 EUR
----------------------------------	---------------------

Troškovi stečajnog postupka za ovo razdoblje (dospjeli i podmireni)

Bankarske naknade	10,22 EUR
-------------------	-----------

Trošak solemnizacije Ugovora o najmu (Jakšići)	55,00 EUR
--	-----------

Troškovi stečajnog postupka za ovo razdoblje (dospjeli i nepodmireni)

Knjigovodstveni troškovi (mjesečno 87,50 EUR)	262,50 EUR
---	------------

Stanje računa na dan sastava izvješća	1.547,78 EUR
--	---------------------

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom tromjesečnom razdoblju stečajna upraviteljica će nastaviti s poduzimanjem radnji radi unovčenja stečajne mase, te ispunjavati sve druge potrebne obveze za stečajnog dužnika.

U Zagrebu, 20.03.2025.g.

Stečajni upravitelj
Antonia Selak